

# RÉNOVER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES GRÂCE AU **CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

**L'exemple du Val Fourré  
Mantes-la-Jolie (78)**



Établissement Public d'Aménagement  
du Mantois Seine Aval

**Interreg**   
North-West Europe  
Climate Active  
Neighbourhoods

European Regional Development Fund

# SOMMAIRE

Retour sur l'histoire du Val Fourré.....	<b>04</b>
Les dispositifs d'intervention sur le parc privé : un bilan fragile .....	<b>08</b>
Le CPE, un outil innovant pour la requalification et la rénovation énergétique des copropriétés dégradées.....	<b>10</b>
Les différentes étapes de la mise en œuvre .....	<b>12</b>



**E**n parcourant ce document, vous découvrirez en quoi le Contrat de Performance Energétique (CPE) est un outil innovant et constitue la solution optimale et durable pour mettre en œuvre une rénovation thermique en copropriété. Le CPE, en plus des économies d'énergies réalisées, permet de valoriser un patrimoine déprécié et d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants.

Ce dispositif porte une ambition forte et participe à la dynamique déjà engagée par les acteurs du renouvellement urbain de reconquête de l'ensemble du parc privé du Val Fourré. L'objectif est bien de réduire l'écart grandissant entre les zones d'habitat social ayant bénéficié de l'action publique et un parc d'habitat privé encore fortement dégradé.

**L'EPAMSA** est partenaire du projet CAN : Climate Active Neighbourhoods, dans le programme européen INTERREG Europe du Nord Ouest. Il s'agit de promouvoir à échelle internationale les modèles les plus efficaces en matière de performance énergétique, à partir d'expérimentations menées sur le territoire de 10 partenaires européens (Angleterre, Pays-Bas, Allemagne, France et Belgique) dont celle du CPE dans les copropriétés dégradées du Val Fourré à Mantes-la-Jolie.

# RETOUR SUR L'HISTOIRE DU VAL FOURRÉ

**Construit dans les années 1960 pour loger la main d'œuvre des usines de la filière automobile, le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie (78) est constitué d'un important parc immobilier social (7 000 logements) et privé (1 000 logements).**



Comme de nombreux quartiers à forte dominante d'habitat social situé en périphérie des pôles urbains, le Val Fourré va connaître une dépréciation progressive due principalement à la crise économique et à celle de l'industrie automobile qui s'amorce dans les années 1970. Cette situation atteint son paroxysme dans les années 1990. Le Val Fourré est alors confronté à de graves dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux accentués par le départ des classes moyennes et une paupérisation de la population. Le quartier est stigmatisé par des violences urbaines, le chômage, la concentration des populations en difficulté, la dégradation de l'habitat. Quartier victime d'une image dégradée véhiculant un fort sentiment d'insécurité suite à des émeutes urbaines en 1995, le Val Fourré devient un lieu de relégation qui impacte fortement le développement de l'agglomération et son attractivité.

## À SAVOIR



**Aujourd'hui la moitié des quartiers du Val Fourré** (Peintres, Médecins, Explorateurs, Garennes, Ecrivains et Inventeurs) **a bénéficié d'un programme de rénovation globale** grâce à l'ampleur des financements (plus de 411.4 millions d'euros) de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), de l'Etat, des villes de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville, de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, du conseil départemental des Yvelines, de la région Île-de-France, des bailleurs sociaux, de l'Europe, de la Caisse des Dépôts et Consignations...



## À SAVOIR



Représentant une surface de près de 135 ha, 27 000 habitants, **ce quartier a rassemblé en son temps jusqu'à 50% de la population de la ville de Mantes-la-Jolie**, cœur de l'agglomération mantaise.

Pour remédier aux graves dysfonctionnements, un programme d'investissement public sans précédent a été mobilisé depuis les années 1990. Soutenue par l'Etat, le Département des Yvelines, la Région Ile-de-France, la Communauté d'agglomération, la commune de Mantes-la-Jolie a mis en œuvre tous les dispositifs publics de réduction des inégalités urbaines et sociales : Grand Projet Urbain, Grand Projet de Ville, Contrat de Ville, Contrat Urbain de Cohésion Sociale, programme européen PIC Urban, zone franche urbaine, convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Au-delà du traitement urbain et social du Val Fourré, cette politique de redressement a reposé sur une stratégie intégrée - le Projet Mantes-en-Yvelines - qui a guidé l'ensemble des interventions.

Cette organisation partenariale a été renforcée par la mise en place d'une ingénierie tout à fait singulière et dédiée au projet d'ensemble, ingénierie confiée à l'**EPAMSA**. L'établissement a eu pour mission de traduire les orientations stratégiques en opérations concrètes pour garantir leur réalisation, et assurer la coordination de l'ensemble des parties prenantes.

Ce premier Programme de Rénovation Urbaine a eu pour résultat de restructurer la ville sur elle-même et d'offrir un cadre de vie amélioré à une majorité des habitants du Val Fourré. Concrètement, cette transformation en profondeur a permis la réhabilitation de plus de 3000 logements sociaux accompagnée d'un important programme de démolition de logements du parc locatif social (2348), ainsi que le désenclavement des quartiers en tissant de nouveaux liens avec le reste de la ville et de l'agglomération : arrivée de services publics d'agglomération (Hôpital, école d'infirmières, piscine, CAF...), implantations de nouvelles entreprises avec la création d'une zone franche et d'un hôtel, etc.



2



1

- 1/ Rénovation quartier des Médecins
- 2/ Hôtel Ibis et services publics (CAF, sécurité sociale...)
- 3/ Rénovation quartier Peintres-Médecins
- 4/ Aménagement d'une darse paysagère et jeux pour enfants – quartier Peintres-Médecins
- 5/ Rénovation quartier Peintres-Médecins avec la piscine Aqualude en bord de Seine



5



# LES DISPOSITIFS D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ : UN BILAN FRAGILE

**Le Val Fourré compte actuellement 6 000 logements, dont 24% d'habitat privé. Sur les 16 copropriétés du Val Fourré, 13 d'entre elles ont été construites dès l'origine du quartier, en même temps que le patrimoine des bailleurs, entre 1965 et 1975.**

L'ensemble du parc « historique » est concerné par des charges élevées, et une paupérisation de ses habitants, ce qui entraîne des impayés importants et des retards dans la rénovation et l'entretien du bâti. Au fil des années, les propriétaires de classe moyenne ont laissé la place à des propriétaires plus modestes. Les copropriétés du Val Fourré sont d'ailleurs parfois qualifiées de « parc social de fait », abritant une population fragile. Ces propriétaires modestes éprouvent des difficultés à maintenir un entretien de leur patrimoine qui connaît une lente déqualification.

Ce parc privé est alimenté par le réseau de chaleur urbain. L'isolation souvent mauvaise des bâtiments en fait de gros consommateurs de chauffage/eau chaude sanitaire (ECS).

## À SAVOIR



Les charges moyennes observées dans les copropriétés du Val Fourré s'élèvent à **266 euros par mois**, à assumer pour un revenu moyen de **1 815 euros mensuel**.



## À SAVOIR



Les biens immobiliers privés du Val Fourré attirent des bailleurs peu scrupuleux qui achètent des logements à des prix bien plus bas que ceux du marché et les louent à des valeurs locatives plus importantes, réalisant ainsi une forte plus-value grâce à la rentabilité locative.

Afin de pallier aux grandes difficultés des copropriétés, plusieurs dispositifs ont été créés et se sont succédés. L'accompagnement des copropriétés s'est accru à travers la création en 1996, par les collectivités territoriales, d'un fonds de portage immobilier piloté par l'**EPAMSA**. Grâce à ce fonds nommé DCIF (Dispositif Coordonné d'Intervention Foncière), l'établissement a pu faire l'acquisition de logements dans les copropriétés dégradées et freiner le processus de dégradation. Ce dispositif autorise l'**EPAMSA** à acquérir au moins un lot dans une copropriété, ce qui peut lui permettre d'être membre du conseil syndical et d'intégrer les organes de gestion des copropriétés les plus en difficultés. Son ingénierie spécialisée dans la copropriété et sa fine connaissance des acteurs constituent des atouts indéniables pour favoriser l'adhésion autour de la mise en place des dispositifs d'intervention.

Le DCIF a jugulé l'endettement et les difficultés financières des copropriétés. Pour autant, il n'a pas réglé durablement les problèmes de dégradations du bâti ainsi que les problèmes de précarité énergétiques.

*Tour Neptune*



# **LE CPE,** UN OUTIL INNOVANT

POUR LA REQUALIFICATION  
ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

**Acculés par les charges de chauffage et par la dégradation constante de leurs bâtiments, les copropriétaires du Val Fourré font face à une grande précarité énergétique. Les factures de chauffage pèsent considérablement sur les budgets des ménages de ces résidences, véritables « passoires » énergétiques.**

Devant ces difficultés, l'**EPAMSA** a initié la démarche du **Contrat de Performance Energétique (CPE)**. Outil innovant et adapté à la rénovation énergétique, il est apparu comme une opportunité pour répondre durablement à la problématique des copropriétés du Val Fourré. En engageant de lourds travaux d'isolation thermique, les copropriétaires bénéficieront de réductions de charges non négligeables.

Depuis 2009, l'**EPAMSA** accompagne les 132 propriétaires de deux copropriétés Côtes de Seine et 92 logements, dans sa mise en œuvre.

## À SAVOIR



**40% des charges individuelles des copropriétaires** correspondent à la part « chauffage et Eau Chaude Sanitaire ».

### Qu'est-ce que le CPE ?

Dispositif issu des lois Grenelle de l'environnement de 2009, le CPE a pour objectif de garantir aux contractants un niveau de consommation énergétique fixe. Il est signé entre un maître d'ouvrage et un groupement d'entreprises qui s'accordent sur un objectif de consommation énergétique garanti et réalise des travaux de réhabilitation en conséquence. Le groupement propose alors des interventions portant à la fois sur le bâti et sur la gestion des sous-stations qui doivent lui permettre d'atteindre l'objectif fixé par le syndicat des copropriétaires, en garantissant les performances prévues.

### Une démarche partenariale, clé de la réussite

La réussite de ce projet avec la mise en chantier en 2016 du premier CPE sur la résidence Côtes de Seine résulte d'un long travail partenarial mené par l'**EPAMSA** avec les conseils syndicaux, les copropriétaires, et les acteurs locaux. L'**EPAMSA** a initié une véritable dynamique.



Partenaires réunis pour la signature du CPE « Côtes de Seine » en décembre 2015

# LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA MISE EN ŒUVRE



## 1 INTÉGRER LES CONSEILS SYNDICAUX

La présence de l'établissement au sein des conseils syndicaux de la résidence Cotes de Seine et 92 logements depuis plusieurs années constitue la clé d'entrée pour la réussite du projet CPE. En effet, par le biais du fonds d'investissement qu'il gère, le DCIF, l'**EPAMSA** est propriétaire de plusieurs logements au sein des deux résidences. Cette présence et son statut de copropriétaire permet une bonne connaissance des acteurs de la copropriété (membres du conseil syndical, copropriétaires investis ou plus difficiles à mobiliser). Cette relation déjà établie est un facteur de réussite qui a facilité l'investissement des copropriétaires et leur adhésion au projet. L'**EPAMSA** a donc initié en 2011 les premières réunions d'informations autour du projet CPE afin d'expliquer les intérêts du projet et d'argumenter en sa faveur. Les premières réticences des copropriétaires qui concernaient l'avancement du coût des travaux ont été rapidement levées grâce aux démarches engagées par l'**EPAMSA** envers les partenaires financiers possibles.

## 2 RÉALISER DES ÉTUDES

Fort de l'adhésion des copropriétaires au projet, l'**EPAMSA** a mené les premiers bilans de consommation énergétique. De nouvelles études thermiques ont également permis d'aborder une réflexion globale sur la production, la distribution et la consommation de chaleur des copropriétés.

En outre, l'**EPAMSA** s'est doté d'une assistance pour la négociation des contrats d'entretien et de maintenance du chauffage.

Ces études ont démontré que seule une action globale de réhabilitation thermique d'envergure permettrait de lutter efficacement contre la précarité énergétique, de réduire le montant des charges et de rénover les copropriétés.

## 3 PRÉPARER LE CONTRAT

A partir de 2011, l'**EPAMSA** a travaillé à la constitution du contrat avec ces deux copropriétés pour répondre à l'ensemble de ces objectifs.

## 4 LANCER LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

La consultation des entreprises avec la rédaction du dossier de consultation a été réalisée en janvier 2012 par l'**EPAMSA** qui a pris en charge le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Celle-ci était composée du Cabinet Habitat & Territoires Conseil et du Cabinet Soller-Couteau pour les aspects thermiques et juridiques.

## 5 ENGAGER UN DIALOGUE COMPÉTITIF

A l'issue de la consultation, l'**EPAMSA** a organisé le dialogue compétitif entre les différentes entreprises répondant aux appels d'offres.

Lors de ce dialogue compétitif, les groupements ayant répondu à la candidature ont présenté leur offre, à savoir un programme technique d'interventions à réaliser sur le bâti et dans les sous-stations, un plan de financement incluant les subventions mobilisables ainsi qu'un projet de contrat.

### À noter

Les modalités de réception des travaux, de suivi annuel de la consommation et de l'entretien de la sous-station, le versement des pénalités en cas de non-atteinte de l'objectif de consommation, la durée du contrat et surtout les clauses de renégociation du contrat ont été les points abordés lors des séances de dialogue compétitif en plus des programmes d'interventions.

L'**EPAMSA** s'est chargé de rédiger un compte-rendu des réunions, reprenant les principaux points de discussion et les éléments à retravailler pour l'étape suivante.

## 6

## INTÉGRER LES COPROPRIÉTAIRES À L'ANALYSE

À l'issue des deux tours de dialogue compétitif, chaque jury a procédé à une réunion d'analyse des candidatures et retenu les offres les plus intéressantes pour les deux copropriétés. Les copropriétaires ont pu être informés de l'avancement de la consultation lors des assemblées générales ordinaires, tenues en juin et juillet 2012. Les copropriétaires ont donc suivi la consultation et deux d'entre eux ont participé activement aux séances de dialogue compétitif puis à l'analyse des offres définitives.

Pour la résidence Côtes de Seine, l'offre retenue en juin 2012 se compose du groupement Patrimoine 2020, composé de l'entreprise Bati Rénov mandataire du groupement, l'entreprise COGEMEX (chauffage), le cabinet FORM architectures et le BET thermique ELAN pour un montant total de **1,2 million d'euros** de travaux. Le groupement retenu pour la résidence 92 logements est constitué de l'entreprise Eiffage Construction, Dalkia (chauffage), le cabinet Brelan d'Arch architecture, S2T BET thermique pour un montant de travaux de **2,7 millions d'euros**.

## 7

## RECHERCHER LES FINANCEMENTS ET SUBVENTIONS

Entre 2012 et 2014, l'**EPAMSA** s'est attaché à consolider le montage financier des opérations et a présenté le projet aux partenaires financiers afin qu'ils s'engagent à apporter les subventions nécessaires à leur réalisation. En effet, compte-tenu des impayés de charges et des grandes difficultés financières des copropriétaires, le projet devait trouver un montage économique viable.

Convaincus que ces programmes de réhabilitation thermique offrirait un cadre de vie amélioré pour les copropriétaires, les partenaires financiers se sont engagés dans ce projet à forte valeur énergétique ajoutée. Le CPE s'inscrit dans un projet d'OPAH porté par le territoire et piloté par Grand Paris Seine&Oise (GPS&O) qui, grâce aux subventions mobilisées de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), de la Région Île-de-France et du Département des Yvelines, permet d'aider largement les copropriétaires.

## À SAVOIR



Ces deux projets de CPE bénéficient de **80% de subventions publiques** provenant de l'ANAH, de la Région Île-de-France, de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et de GPS&O. Ils sont également financés par des subventions « individuelles » (département des Yvelines, Fondation Abbé Pierre, Caisse nationale d'assurance vieillesse, Caisse d'allocations familiales...) versées à certains copropriétaires selon la nature d'occupation du logement (occupant/bailleur), leur niveau de ressource et leur statut (retraité) et la nature des travaux (changement des menuiseries, changement des radiateurs logements).

La participation des copropriétaires est donc constituée de l'ensemble des « reste-à-charge travaux » c'est-à-dire la quote-part initiale diminuée du montant des subventions (collectives et individuelles), soit entre 2 000 et 15 000€ par logements.

## 8

## CONVAINCRE LES BANQUES

L'**EPAMSA** a mené un travail de pédagogie et de persuasion auprès des banques, réticents à accorder un prêt aux copropriétaires pour le préfinancement de ces aides publiques.

Finalement, cela a été rendu possible grâce au partenariat avec Logicap qui préfinance les subventions individuelles, et la Caisse d'Épargne qui préfinance les subventions collectives. Celles-ci seront versées par les financeurs après vérification de la conformité des travaux avec les programmes prévus. Dans les deux cas, les organismes prêteurs ont versé les sommes nécessaires au démarrage et à l'avancement des travaux après que le montant total des restes-à-charge travaux ait été avancé dans leur intégralité par les copropriétaires.

Ces démarches ont abouti au bout d'un an pour la résidence Côtes de Seine et deux ans pour la résidence 92 logements.

## 9 SIGNER ET LANCER LES TRAVAUX

Le CPE Côtes de Seine a été signé le 16 décembre 2015 entre le groupement Patrimoine 2020 et le syndicat de copropriété le Cabinet Fontenoy Immobilier représentant de la copropriété et maître d'ouvrage de l'opération.

## À SAVOIR



**Les 40 copropriétaires de Côtes de Seine pourront économiser 53 % de leurs charges sur le poste chauffage** et ce dès la 2<sup>e</sup> année de mise en place, la première étant impactée par les travaux. Ce montant de charges est désormais garanti par l'entreprise pour une durée de 15 ans.



*Signature du premier CPE*

### À noter

Ce Contrat de Performance Énergétique est le premier concernant une copropriété dégradée en France.

Les travaux ont démarré en juin 2016 pour une durée de chantier de 9 mois. Ils visent une réhabilitation de type BBC (bâtiment basse consommation) et permettront de passer d'une étiquette de performance énergétique E à une étiquette B.

Les travaux de la résidence 92 logements démarreront en juin 2017. Avec l'objectif d'un niveau BBC, le CPE offrira aux copropriétaires une économie garantie de 59 % de consommation de chauffage par rapport à la situation actuelle. Ce groupement composé de Eiffage Construction, Dalkia, Brelan d'Arch et S2T, réalisera la rénovation, garantissant une maîtrise des charges de chauffage pendant 15 ans.



*Côtes de Seine en 2013*



*Perspective du bâtiment après rénovation*

## **10 SUIVRE LES TRAVAUX ET ACCOMPAGNER SUR LA DURÉE**

Les copropriétés feront l'objet d'une évaluation poussée après travaux dont l'objectif sera de mesurer la performance du dispositif CPE par la vérification de la garantie d'économie d'énergie prévue dans son contrat. Les copropriétaires devront donc être accompagnés dans cette expertise. L'**EPAMSA** s'engage auprès des copropriétaires dans le suivi et la re-négociation éventuelle de leur contrat si les objectifs prévus n'étaient pas atteints ou si des changements importants venaient modifier les termes initiaux des contrats.

